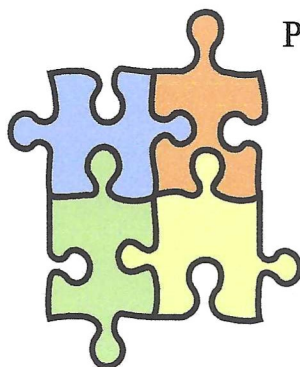




Peter van Leest Intermediair & Advies

Hakvoortseweg 22
5084 HA Biest- Houtakker
Tel : 06 15 95 78 00
Email : peter@petervanleest.nl
www.petervanleest.nl
Banknummer: NL34 RABO 0190 7341 32
Btw- Identificatienummer: 003242435B26
KvK : 77804627

Gemeente Reusel- De Mierden
T.a.v. de Commissie Ruimte
Kerkplein 3
5541 KB Reusel

Datum: 12 juni 2024

Betreft : Bestemmingsplan Buitengebied 2023, niet Raad van State Proof

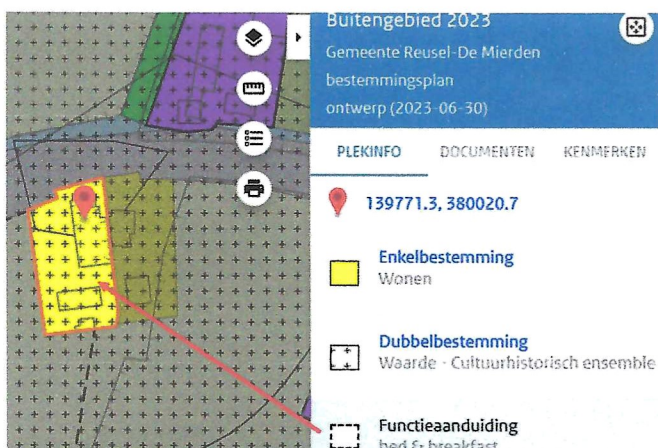
Geachte voorzitter en leden van de Commissie Ruimte,

Het Bestemmingsplan Buitengebied 2023 staat als agendapunt 5.a als bespreekstuk tijdens uw vergadering van 17 juni 2024.

Tijdens deze vergadering zal ik namens mijn cliënten gebruikmaken van het spreekrecht.

Namens een zeven-tal omwonenden families van de locatie Neterselsedijk 22 te Lage Mierde wil ik graag het volgende onder uw aandacht brengen.

De locatie Neterselsedijk 22 te Lage Mierde heeft de enkelbestemming 'wonen' met een functieaanduiding 'bed & breakfast'.



Bij de enkelbestemming 'wonen' zijn in artikel 28.1.2 onderstaande 'nevenfuncties' opgenomen.

28.1.2 Nevenfuncties

a Bed & Breakfast

Ter plaatse van onderstaande adressen is Bed & Breakfast toegestaan, conform de in onderstaande tabel opgenomen gegevens:

Aanduiding	Soort kleinschalig logeren	Adres	Max. oppervlakte gebruiksoppervlakte	Max. aantal logeereenheden
bed & breakfast	bed & breakfast	Lage Mierde, Heikantsebaan 2a	maximaal 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum van 150 m ²	5
bed & breakfast	logiesverblijven, kampeerboerderij en minicamping	Lage Mierde, Neterselsedijk 22		
bed & breakfast	bed & breakfast	Hooge Mierde, Kuilenrode 5	maximaal 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum van 150 m ²	5

In artikel 1.118 wordt het begrip 'nevenactiviteit' als volgt gedefinieerd :

1.118 nevenactiviteit:

activiteit die naast de hoofdactiviteit plaatsvindt en minder dan de helft van het inkomen genereert;

Allereerst vragen cliënten zich af wat dan wel de 'hoofdactiviteit' is van de locatie Neterselsedijk 22 te Lage Mierde ?

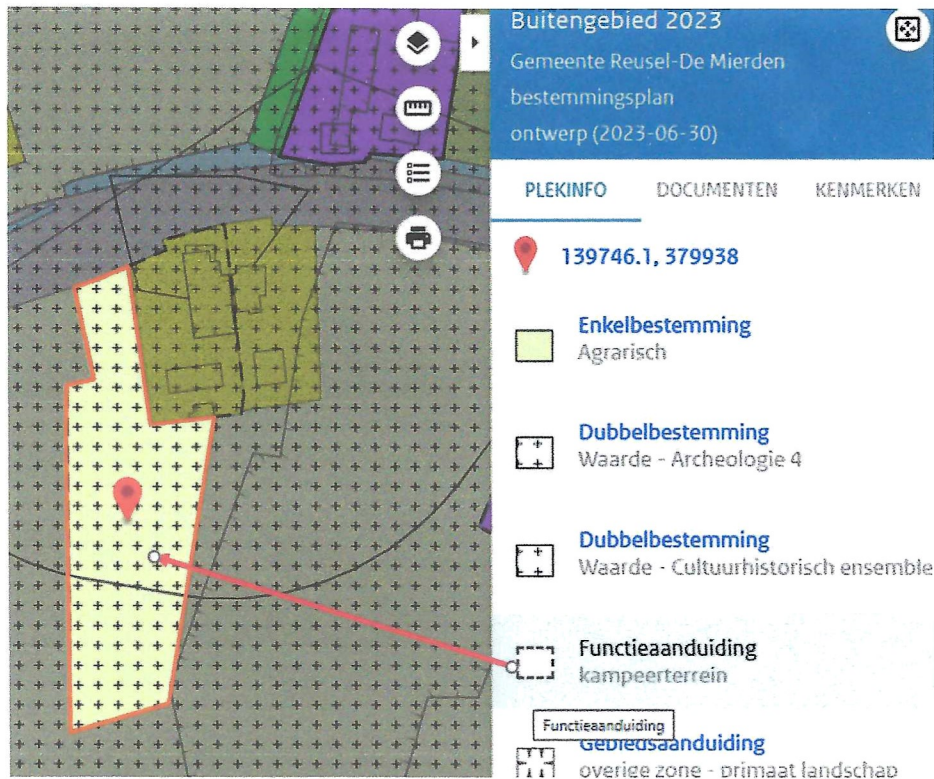
Anderzijds kunnen cliënten zich nog voorstellen dat een 'Bed & Breakfast' wordt toegestaan op een locatie die de enkelbestemming 'wonen' heeft maar gelet op de omschrijving bij artikel 28.1.2 wordt daar bij de locatie Neterselsedijk 22 te Lage Mierde ook logiesverblijven, kampeerboerderij en een minicamping mee bedoeld.

Dat kan natuurlijk geen nevenactiviteit meer zijn bij de enkelbestemming 'wonen' !

Verder merken cliënten op dat in tegenstelling tot de andere genoemde locaties onder artikel 28.1.2, bij de Neterselsedijk 22 te Lage Mierde geen maximaal gebruiksoppervlak wordt genoemd noch het maximaal aantal logeereenheden.

Dat leidt ook tot zeer ongewenste situaties. Immers door een groot aantal arbeidsmigranten te huisvesten ontstaat er overlast. Daar is regelmatig melding van gemaakt bij uw gemeente maar daar wordt kennelijk niets mee gedaan.

Verder heeft het perceel Neterselsedijk 22 te Lage Mierde de enkelbestemming 'agrarijsch' met een deel de functieaanduiding 'kampeerterrein'.



Kortom, dit kampeerterrein is gelegen op gronden met de enkelbestemming 'agrarijsch'.

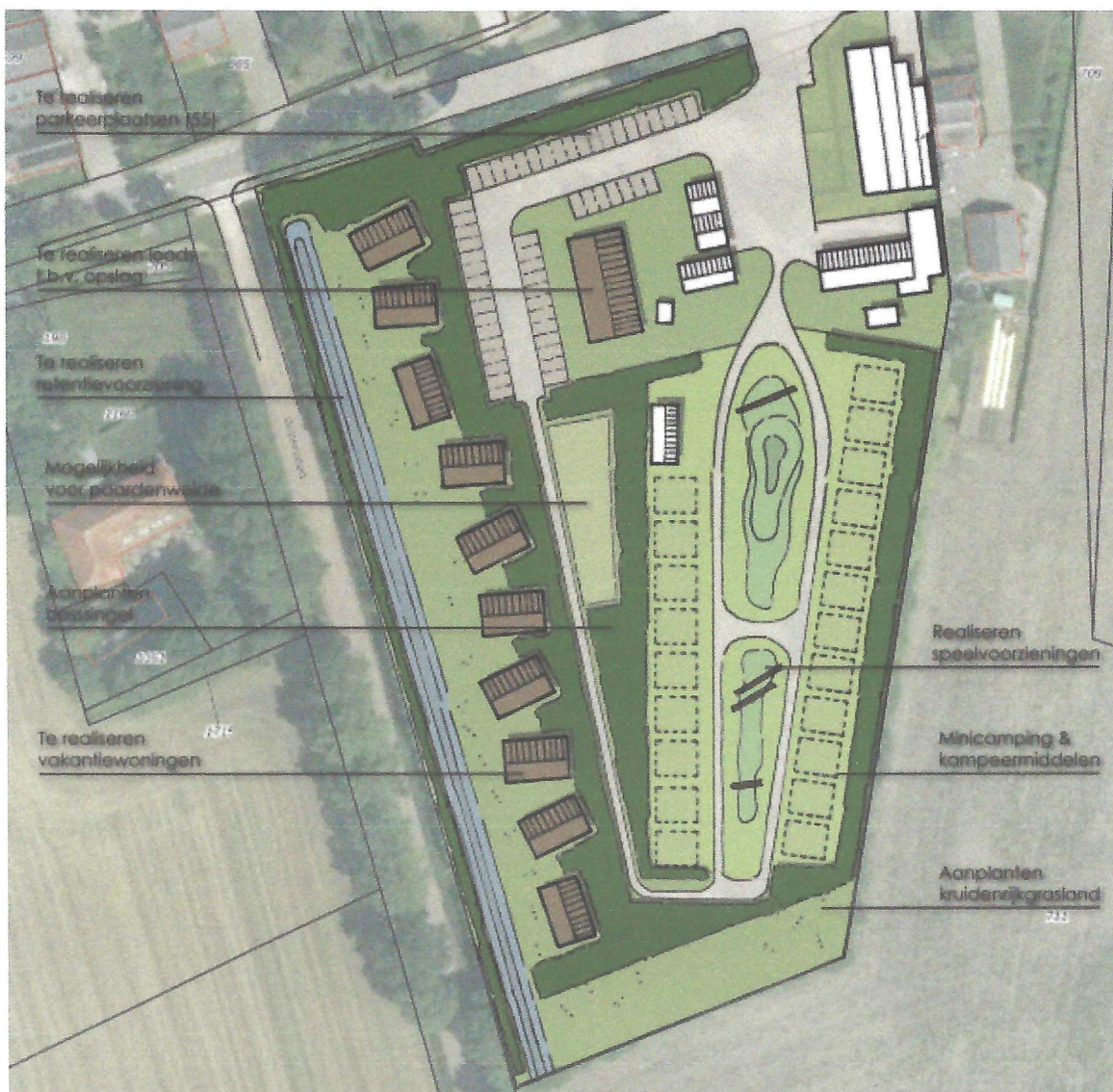
In artikel 3 van het bestemmingsplan zijn de regels opgenomen voor de gronden die de enkelbestemming 'agrarijsch' hebben.

Gelet op artikel 3.1.1 onder f zijn nevenactiviteiten toegestaan echter in de lijst van nevenactiviteiten onder artikel 3.1.3 wordt de locatie Neterselsedijk 22 te Lage Mierde niet genoemd. Dat is ook logisch, immers dan moet het kampeerterrein een nevenactiviteit zijn van een agrarijsch bedrijf en dat is er niet.

Kortom, naar de mening van cliënten zijn de bestemmingen, functieaanduidingen en nevenactiviteiten op de locatie Neterselsedijk 22 te Lage Mierde niet eenduidig en zal het plan derhalve geen stand houden bij de Raad van State.

Uitbreiding activiteiten Neterselsedijk 22 te Lage Mierde:

In februari 2024 troffen cliënten een brief in hun brievenbus aan waarin de initiatiefnemers kenbaar maakte dat ze de locatie Neterselsedijk 22 te Lage Mierde fors wilde uitbreiden met met 10 extra vakantiewoningen, speelvoorzieningen, opslag loods en een 55- tal parkeerplaatsen.



Zonder een noodzakelijke omgevingsdialoog te houden (men had geen tijd) is de aanvraag door uw gemeente op 30 mei 2024 in uw weekblad gepubliceerd. Het betreft een aanvraag vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het uitbreiden van recreatie aan Neterselsedijk 22 te Lage Mierde.

Nadat ondergetekende per email van 25 april 2024 bij uw gemeente navraag had gedaan naar de verleende vergunning inzake de 'bed & breakfast' als ook het 'kampeerterrein' en de status van het bestemmingsplan Buitengebied 2023, ontvingen we op 6 juni 2024 onderstaande reactie :

“ Medio 2002 is een vrijstelling verleend voor het oprichten van een kampeerboerderij en een minicamping. De vergunning is opgevraagd bij het archief en zodra die beschikbaar is, kan die worden ingezien. In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is de minicamping niet als bestemming opgenomen, terwijl het toen wel al als zodanig vergund was. In het bestemmingsplan Buitengebied 2023 wordt dit alsnog gedaan.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2023 maakt voor deze locatie niets meer mogelijk, dan al is vergund voor deze locatie."

De laatste zin wekt de indruk dat vanuit het voorliggend bestemmingsplan Buitengebied 2023 niets meer mogelijk is maar op het zelfde moment ligt er wel een aanvraag op uw gemeentehuis voor om af te wijken van het bestemmingsplan.

Samenvattend :

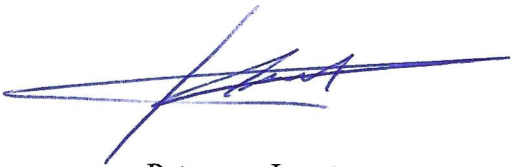
Naar de mening van cliënten is het nodige mis met de enkelbestemmingen, functieaanduidingen, nevenfuncties en het ontbreken van het maximale gebruiksooppervlak en het aantal logeereenheden in het voorliggend bestemmingsplan Buitengebied 2023 voor de locatie Neterselsedijk 22 te Lage Mierde.

Dit is naar de mening van cliënten niet Raad van State Proof !

Verder willen cliënten aan uw commissie dan wel uw gemeenteraad verzoeken om bij het college van B&W erop aan te dringen om in de bestaande situatie strikt handhavend op te treden en de aanvraag voor verder uitbreiding van recreatie op de locatie Neterselsedijk 22 te Lage Mierden af te wijzen.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet



Peter van Leest